



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **274/2023** R.G.E.

promossa da

**RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.**

contro

indicazione omessa: D.lg. 30 giugno 2003, n. 196, art. 174, comma 10.

Il notaio delegato alla vendita **Dott. MOSCATIELLO ROBERTO**

- vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 17 giugno 2024 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
  - vista la diserzione avutasi in data 24 ottobre 2024,
- fissa la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**20 febbraio 2025**

per il **LOTTO UNICO** alle ore **10:00**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna.**

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di **vendita senz'incanto** disciplinata dagli artt. 570 e seguenti c.p.c.

**1)** Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

**2)** Il prezzo base d'asta, per il LOTTO UNICO è di euro **34.000,00**.

**3)** Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00 euro;
- euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 euro e fino a 300.000,00 euro;
- euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 euro e fino a 650.000,00 euro;



- euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00 euro.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'**Ufficio Unico Vendite** sito nel **Tribunale di Bologna**, **entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul conto corrente presso l'**EMIL BANCA - via D'Azeglio, 59 - Bologna**

**IBAN IT98 P070 7202 4110 0000 0740 604**

d'una somma pari al **20% del prezzo da lui proposto**, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senz'incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'**Ufficio Unico Vendite** presso il **Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°**; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio a Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o all'I.V.A. al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni soggettive fiscali dell'aggiudicatario.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572, comma 3, c.p.c., **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato, sentiti i creditori e il CTU presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà a una gara tra tutte le offerte ritenute regolari *ex artt. 571 e 572, comma 3, c.p.c.*; si dispone, altresì, che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità d'individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senz'incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente bancario sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'**Ufficio Unico Vendite** presso il **Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°**.



10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere a integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso e, in particolare, alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- a) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- b) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito *internet* [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net).
- c) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

**Per ogn'altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato avv. MARGHERITA GINA NICOLE MELE (cellulare: 366/1792707).**

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti redatta in data 6 maggio 2024)

**piena ed esclusiva proprietà** di porzione d'immobile a destinazione residenziale consistente in un appartamento con terrazza al primo piano, vani accessori al piano ammezzato, tra loro collegati da una scala a chiocciola interna, nonché soffitta pertinenziale al quarto piano, ubicati nel comune di Alto Reno Terme (BO), fraz. di Porretta Terme, via Giuseppe Mazzini 209.

Il trasferimento dell'immobile in oggetto è altresì comprensivo della **comproprietà**:

- **in ragione della quota indivisa di 12/72** di pertinentiali adiacenti appezzamenti di terreno identificati al C.T. al foglio 13, mappali 102 e 103, ubicati nel comune di Alto Reno Terme (BO), fraz. di Porretta Terme;
- **in ragione della quota indivisa di 9/54** di pertinenziale adiacente appezzamento di terreno identificato al C.T. al foglio 13, mappale 104, con soprastante fabbricato diruto, ubicato nel comune di Alto Reno Terme (BO), fraz. di Porretta Terme.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive, se e in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza, che qui s'intendono integralmente richiamati e trascritti, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione e che qui s'intende integralmente richiamata e



trascritta.

### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

#### Catasto **Fabbricati**

Comune di **Alto Reno Terme**

Foglio **13**

Mappale **115**, subalterno **15**, via Mazzini n. 209, P-1-4, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 124, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 120, R.C.E. 433,82.

Gli adiacenti e pertinenziali terreni sono distinti in catasto come segue:

#### Catasto **Terreni**

Comune di **Alto Reno Terme**

Foglio **13**

Mappale **102**, qualità SEMINATIVO, classe 2, di are 2 e centiare 57, R.D.E. 0,25 e R.A.E. 0,66;

Mappale **103**, qualità BOSCO ALTO, classe 2, di are 15 e centiare 63, R.D.E. 1,21 e R.A.E. 0,24;

Mappale **104**, qualità FABB DIRUTO, di centiare 16;

e così per complessive 18 e 36, R.D.E. 1,46 e R.A.E. 0,90.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore arch. LUCA BRUNAMONTI, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, la planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato; sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.

### NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal perito stimatore arch. LUCA BRUNAMONTI nella perizia estimativa depositata nel fascicolo dell'esecuzione, per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte d'un fabbricato costruito in data **anteriore** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Alto Reno Terme (BO) "**non sono emersi i seguenti titoli edilizi che interessano/legittimano i beni oggetto della presente stima. Lo scrivente ha quindi consultato gli archivi catastali dove è stata reperita la planimetria catastale d'impianto, scheda n. 19144824, che attesta e legittima l'esistenza del bene al 1939**".

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa (depositata nel fascicolo dell'esecuzione) del perito stimatore Arch. LUCA BRUNAMONTI:

*"Sulla base di tale planimetria il CTU ha effettuato una comparazione con lo stato di fatto riscontrando che l'immobile **non è conforme**. In particolare si mettono in luce alcune difformità interne, quali lo scostamento di alcuni muri interni, la presenza di un controsoffitto nel disimpegno e l'apertura di un varco in un muro al piano ammezzato. Resta inteso che la comparazione è di tipo meramente visivo, con misurazioni fatte sulla carta al netto di alcune imprecisioni grafiche, non essendo la planimetria catastale quotata.*

\* \* \*

*Le difformità riscontrate rientrano nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia sanabili, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario, con la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017) per opere già eseguite o ancora da eseguire e il pagamento dei relativi diritti di segreteria (attualmente con un minimo di 200,00 €) e le eventuali sanzioni in vigore stabilite dall'Amministrazione comunale al momento della presentazione (attualmente con un minimo di 2.000,00 €), così come disciplinato dal D.P.R.*



n. 380/2001 e ss.mm.ii. (titolo IV, capo I e II e titolo III, capo I) e dalla L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. (titolo I, capo I e II).

Quanto al fabbricato diruto identificato al mappale 104 non sono stati individuati titoli legittimi in Comune né una documentazione catastale d'impianto probante, documentazione in assenza della quale il fabbricato è **da ritenersi non legittimo**, salvo diverse disposizioni.

La planimetria catastale **non è conforme** a quanto riscontrato in loco durante il rilievo. Le difformità riscontrate sono quelle elencate in precedenza nel confronto con lo stato legittimo.

Sarà necessario presentare **a totale onere e carico del futuro aggiudicatario**, adeguamento delle planimetrie con la presentazione, a firma di Tecnico abilitato, di modello DOCFA e pagando i relativi diritti di segreteria (attualmente 50,00 €).

Sono, inoltre, **a totale onere e carico del futuro aggiudicatario** le competenze professionali relative al Tecnico, scelto a cura dell'aggiudicatario, incaricato della presentazione delle pratiche edilizie e catastali sopra elencate.

**Tutte quanto sopra indicato deve intendersi a puro titolo informativo e salvo diverse disposizioni. Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare la conformità degli immobili e la possibilità di sanare le difformità e/o le opere abusive riscontrate, in funzione della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione.**

*NOTA SUI MATERIALI PERICOLOSI PER LA SALUTE*

**Durante il sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la possibile presenza di lastre di Eternit sulla copertura del fabbricato accessorio. La rimozione e lo smaltimento di questi e di altri materiali potenzialmente dannosi per la salute saranno, a totale onere e carico del futuro aggiudicatario”.**

I fabbricati sono quindi sprovvisti di certificato di conformità edilizia e agibilità o documento equipollente.

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia diverse **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Si riporta altresì l'**indagine urbanistica** espressamente indicata nella stessa perizia estimativa:

*“I beni oggetto della presente perizia sono interessati dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Alto Reno Terme (BO):*

**PSC - PSAI - CGT - PTM:**

- Tutele ambientali - Sistema delle aree forestali (art. 2.2.7);
- Ambiti territoriali - Ambiti urbani consolidati (AC), aree boscate (TR1c);
- PSAI - Carta del rischio frana - R4 rischio molto elevato;
- Carta geologica tecnica - Ghiaie limose;
- PTM - Sistema forestale (tav. 5).

**RUE**

- *Ambiti territoriali e trasformazioni - AC I porzioni urbane da considerarsi sature”.*

Si dà atto, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla stessa perizia estimativa, che le aree in oggetto sono “soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004”.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica di cui al D.lg. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 e 8), dal quale risulta che l'immobile pignorato rientra nella classe energetica di tipo “E”.



### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese d'adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito risulta *“Alla data del primo accesso avvenuto in data 05/03/2024 gli immobili risultavano **liberi da persone**. L'appartamento e la soffitta risultavano **incustoditi e in stato di abbandono**. La porta di ingresso non era chiusa ed è stato possibile accedere senza forzare la serratura. La soffitta era ingombra di oggetti di varia natura.”*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode avv. MARGHERITA GINA NICOLE MELE.

Bologna, li 5 novembre 2024.

Atto firmato digitalmente

DAL NOTAIO

Dottor Moscatiello Roberto

